



Préavis n° 09 / 2023

Concernant la demande d'un crédit d'étude pour l'établissement d'une planification directrice de l'évolution du site scolaire de Bahyse à Blonay ainsi que pour la rénovation complète et l'extension des bâtiments de Bahyse II et III pour un montant total de CHF 955'000.-

Monsieur le Président
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La COFIN dans le cadre du préavis 09 / 2023 s'est réunie le 27 février 2023 et s'est constituée comme suit :

	Présences		27.02.2023 19h30 à 23h30
Présidente	Weill-Lévy Anne	Vert.e.s	X
Vice-Président	Volet Philippe	PLR	X
Membres	Chatelain Marc	RPL	X
	Drost Heike	ELU	X
	Jolivat-Zwyssig Isabelle	PRL	Excusée
	Perrelet Michèle	GDI	X
	Singarella Giuseppe	PS	X
	Stoeri Christoph	PLR	X
	Vienet Pascal	Gdl	X

Ont participé à cette séance (hors délibérations et votes), pour la municipalité : Mme Lisé Sarah, Municipale en charge des finances, M. Gygli Gérald Municipal en charge des bâtiments ainsi que M. Stéphane Roulet, Chef du service des finances.

La COFIN remercie les municipaux et le chef de service présents pour leur collaboration, comme pour les explications fournies, lors de la séance ainsi que les compléments qui ont suivi par la suite.

Présentation du préavis

Suite aux besoins actuels et à l'évolution démographique des enfants de la commune, la Municipalité nous propose une étude afin d'entreprendre une planification coordonnée des infrastructures scolaires actuelles et de leur évolution future, en collaboration avec les différents utilisateurs.

Ce préavis, en plus de proposer une planification financière des investissements prévus pour cette étude, nous présente les étapes de réalisation et nous livre un véritable calendrier prévisionnel : afin de coordonner et optimiser la réalisation des divers travaux et restituer l'intégralité du site pour la rentrée 2026.

La rénovation complète et l'extension par surélévation du bâtiment de Bahyse II et III, représente l'investissement principal de ce projet.

Le bâtiment de Bahyse II, réalisé en 1973, a été agrandi 10 ans plus tard par une extension (Bahyse III) : mais n'a subi aucune transformation majeure depuis sa construction. Il présente depuis au moins deux législatures des problèmes et des obsolescences générales.



Discussion avec les municipaux

Q. En 2016, ce bâtiment a fait l'objet d'un relevé et d'un diagnostic complet qui a mis en lumière, le besoin de toute une série d'améliorations et de mise en conformité des installations techniques et de sécurité.

Alors pourquoi avoir attendu pratiquement 7 ans, tout en continuant d'utiliser ces locaux de plus en plus inadaptés à leur fonction, avant d'envisager la rénovation à l'étude par le présent préavis ?

R. Depuis l'étude de 2016, les autorités des deux dernières législatures ont finalement décidé « de mettre ce dossier sous la pile ». Mais aujourd'hui, nous ne pouvons pas laisser ces bâtiments se détériorer ultérieurement.

Q. Pour l'avenir avez-vous prévu un plan d'intervention afin de garantir le maintien du patrimoine immobilier de notre commune ?

R. Oui, en principe une liste des interventions, pour chaque bâtiment communal, est tenu et mise à jour : afin de pouvoir planifier les interventions et entretien prévisible.

Q. Il est question d'une extension de Bahyse II et III, par surélévation : mais la Municipalité s'est-elle assurée que les structures actuelles peuvent supporter l'adjonction d'un niveau supplémentaire ?

R. Oui, il est actuellement prévu de surélever ces deux bâtiments avec des structures en bois et une toiture plate. Il sera aussi nécessaire, ce qui est prévu, de renforcer par des croisillons pour sécuriser la structure. Le choix de la toiture plate présente l'avantage de limiter la hauteur du bâtiment et donc l'impact visuel pour le voisinage.

Q. La COFIN trouvant la somme totale demandée exagérée pour un crédit d'étude, s'interroge sur le comment (TTC alors qu'habituellement selon les bonnes pratiques les montants devisés s'entendent HT) et souhaite savoir quelle est l'entreprise qui a établi le budget des sommes figurant dans le tableau financier du préavis ?

R. Nous avons fait appel à l'entreprise Fragnière Partenaire, qui ayant fait l'étude et le diagnostic de l'état du bâtiment en 2016. C'est l'entreprise qui connaît le mieux ce dossier et qui a budgétisé directement les sommes TTC.

Q. En 2016, le montant concerné pour le BAMO, était de CHF 145'850 HT, ce mandat aurait pu être passé de gré à gré, alors que l'offre datant du 31.10.2022 est chiffrée à CHF 208'400.- : nous sommes donc dans la tranche de la procédure sur invitation. Quelle a été la procédure d'attribution de ce mandat ?

R. la réponse que la Municipalité nous a fait parvenir par la suite, nous confirme que même si ce mandat aurait pu être attribué de gré à gré, la municipalité de l'époque avait bien procédé par invitation et nous sommes actuellement en dessous du seuil de CHF 250'000.-

La COFIN ayant remarqué au chapitre 4 du tableau financier des positions qui n'ont rien à voir avec un crédit d'étude, mais qui sont plus strictement liées à un crédit de construction, a demandé davantage de détails sur les différents postes, afin de pouvoir se déterminer de la manière la plus précise possible sur ces positions.

Après une analyse approfondie des documents que M. Gygli, nous a envoyés, notamment un document retravaillé par M. Fragnière (F. Partenaires), nous avons pu distinguer ce qui suit, avec une certaine marge d'approximation due à notre interprétation sur l'attribution d'une somme dans un poste plus que dans un autre :



- Les frais liés à l'étude, de l'extension du bâtiment de Bahyse II et III (y.c. pavillon et frais communs) sont de CHF 276'000.-
- Les frais d'étude globale du développement du site de Bahyse, qui servira de plan directeur pour les futurs travaux, qui nécessitera de recourir à de nombreux intervenants différents (Architecte, urbanistes, mobilité, développements durables, auxquelles s'ajouteront les utilisateurs, directions des écoles, le REBSL, ainsi que les services du Canton) devraient se chiffrer à CHF 275'00.-
- Les frais prévus, pour tous les autres travaux, comme les avant-projets, projets ou études de corps de métiers spécialisés, sont des rubriques qui auraient davantage leur place dans un crédit de construction, plus que dans le présent préavis qui est centré sur le crédit d'étude : représentent la somme de CHF 404'000.-

Analyse / Réflexions

Le préavis qui nous est présenté a l'avantage de rompre avec l'immobilisme des dernières législatures et de répondre à un besoin réel, que nous ne pouvons plus nous permettre d'ignorer. Toutefois ce préavis d'étude, qui voudrait nous faire aller vite afin de rattraper autant que possible le temps perdu, fait un amalgame quelque peu maladroit entre des frais d'études et une avance de crédit de construction, qui le rend parfois flou. Le rôle de la COFIN consiste à veiller au bon usage des fonds publics, donc à l'économicité du projet quel qu'il soit, ainsi qu'au respect du droit des marchés publics et des normes techniques de la SIA qui ont valeur quasi légale et sont retenues par les tribunaux.

Il nous semble ici que le principe d'économicité, qui devrait correspondre pour ce type de construction, à la trilogie de : simple, fonctionnel et efficace, n'est pas clair. Plusieurs postes sont, comme mis en exergue dans l'audit de la Cour des comptes sur la construction des collèges de l'enseignement obligatoire, trop chers en matière de rapport coût/utilité. Tout est largement calculé et un potentiel d'économie nous semble facilement réalisable.

En ce qui concerne le respect du droit des marchés publics, le montant de la dépense totale pour finaliser l'entier du projet se montera entre 17-18 millions de francs, ce qui correspond à une procédure ouverte internationale. Nous rendons donc nos autorités attentives à la détermination du type de procédure appropriée.

Pour terminer, il est encore opportun de préciser que le mandat du BAMO, ne peut dépasser l'étape du crédit d'études, car l'appel d'offre initial ne prévoyait un mandat que jusqu'à la phase d'étude et se terminait avec le vote du crédit de construction. De plus, la procédure par invitation limite les honoraires maximums adjugé à CHF 250'000. La suite devra être redéfinie ou assumée par notre bureau technique en tant que représentant du maître d'ouvrage.

Conclusions

Ainsi, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, les membres de la COFIN vous propose, par 7 voix pour et 1 contre, d'approuver les conclusions du préavis n°09-2023, à savoir :

- D'accorder à la Municipalité un crédit d'étude d'un montant total de CHF 955'000.- pour rétablissement d'une planification directrice de révolution du site scolaire de Bahyse à Blonay ainsi que pour la rénovation complète et l'extension des bâtiments de Bahyse II et III ;



- De financer le montant de CHF 955'000.- par recours à l'emprunt si nécessaire ;
- D'amortir l'investissement sur une durée de 10 ans.

St-Légier, le 10 mars 2023

Pour la COFIN

La Présidente

Anne Weill-Lévy

Le Rapporteur

Singarella Giuseppe